

## RECUADRO II.1:

### Situación de pago en la cartera hipotecaria bancaria

**El análisis y monitoreo de los determinantes de las decisiones de pago de las personas es de gran relevancia para la estabilidad financiera.** En particular, en el caso de las deudas de vivienda, esta importancia radica en el tamaño de esta cartera en el portafolio de los bancos (35% de las colocaciones bancarias y 41% del PIB) y en que el comportamiento de pago de estos créditos es un reflejo de la salud financiera de quienes mantienen este tipo de obligaciones (cerca de 1,2 millones de personas a marzo 2025).

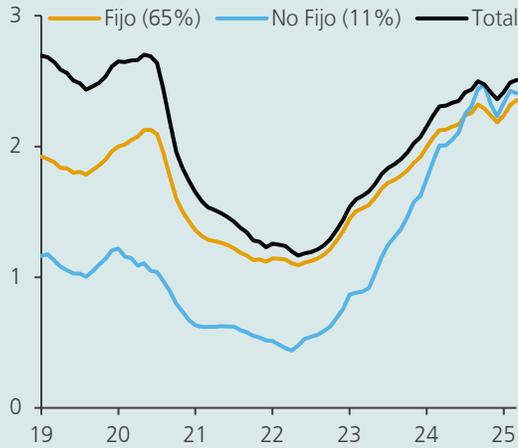
**La mora hipotecaria bancaria se encuentra hoy en niveles similares a los previos a la pandemia luego de tres años de aumento desde niveles mínimos.** Entre el 2017 y 2019 el indicador de morosidad promedió 2,4% de las colocaciones de la cartera. En marzo de 2022 llegó a 1%, su mínimo histórico, lo cual coincide con un periodo de alta liquidez y cambios en la hoja de balance de las personas ([Capítulo temático en IEF del primer semestre de 2023](#)). Desde entonces se inició una tendencia de aumento sostenido, situándose en 2,3% en marzo de este año (Capítulo III).

**El aumento de la mora hipotecaria bancaria en los últimos años ha sido transversal entre deudores.** Los datos administrativos permiten analizar el comportamiento de pago en función de variables demográficas de las personas, su situación financiera, las características de sus créditos y las condiciones macroeconómicas. Es así como no se observan diferencias significativas en el ritmo de aumento del impago hipotecario luego de controlar por estos observables. Una excepción a lo anterior se encuentra al separar a los deudores por el tipo de tasa de interés en su deuda. El aumento del impago desde 2023 se dio de forma transversal entre quienes tienen tasa fija, el grupo predominante que concentra 65% de la deuda en mora. En cambio, entre quienes tienen créditos a tasa variable o mixta —es decir donde la tasa es fija al comienzo del crédito y luego variable— se vio una convergencia, desde niveles bajos, hacia el nivel de impago del total, llegando muy por encima de su valor en la pre-pandemia (gráfico II.15). Dicho grupo es de menor tamaño relativo, concentrando 11% de la deuda en mora. Es posible que por la naturaleza variable de sus créditos hipotecarios se observara un aumento en el valor mensual de sus dividendos, y eventualmente el impago, dadas las mayores tasas de largo plazo ([IEF primer semestre de 2022](#)).

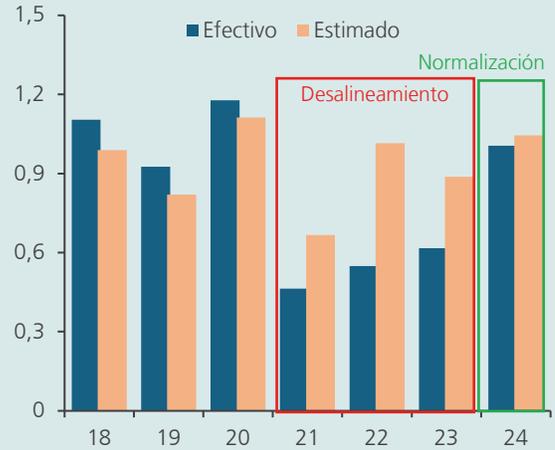
**El incremento del impago hipotecario corresponde a una normalización hacia los patrones históricos, alineado con los determinantes macroeconómicos.** El modelo granular utilizado para el ejercicio de tensión de hogares<sup>1/</sup> —basado en [Gerardi et al., 2018](#), donde individuos con alta carga financiera son más propensos a impago ante variaciones inesperadas de ingreso o gastos— indica que, entre los años 2021 y 2023 el impago hipotecario bancario estuvo sistemáticamente por debajo de lo implícito en los fundamentos individuales y agregados, probablemente debido a la elevada liquidez disponible en aquel entonces. Desde 2024, esa brecha entre impago efectivo y esperado se ha ido cerrando, lo cual también sugiere que el aumento de la morosidad corresponde a una normalización hacia patrones históricos (gráfico II.16).

<sup>1/</sup> Este análisis se realiza en base al modelo individual de impago hipotecario, que es el utilizado en el ejercicio de tensión de hogares (Capítulo II). La especificación incluye características de los deudores, su empleo y sus créditos bancarios. El modelo no considera transferencias directas ni otras fuentes de ingreso no laboral percibidas por las personas. Para más detalles ver [Recuadro V.1 del IEF del primer semestre del 2023](#).

**GRÁFICO II.15 DEUDA HIPOTECARIA EN IMPAGO SOBRE 90 DÍAS (1)**  
(porcentaje de la deuda hipotecaria bancaria)



**GRÁFICO II.16 TASA DE IMPAGO HIPOTECARIO SOBRE 90 DÍAS (2)**  
(porcentaje de deudores hipotecarios bancarios)



(1) Promedio trimestre móvil. Porcentaje en leyenda indica la participación de cada grupo en la deuda en impago, un 24% de la deuda en impago corresponde a deudores a los cuales no se les puede asignar una categoría. Fijo: Deudor con solo créditos en tasa fija. No fijo: Deudor con al menos un crédito en tasa no fija (mixta o variable). (2) Tasa de incumplimiento se define como el porcentaje de personas en impago respecto del total de deudores hipotecarios bancarios en una sub-muestra para la cual se dispone de características individuales. Más detalle del modelo en [Recuadro V.1 del IEF 1S.23](#).  
Fuente: Banco Central de Chile en base a información de AFC, CMF y SUSESO.